Herzlich willkommen zur zweiten Bürgerversammlung

Erhaltungssatzung Wardenburgstraße

Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung
Oldenburg

13.03.2023

Was ist eine Erhaltungssatzung?

eine Satzung „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ BauGB § 172, Abs. 1, Nr. 1

ZIEL

Erhalt der prägenden Stadtgestalt und des typischen Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der besonderen geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung

Wo stehen wir innerhalb des Verfahrens?

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt

1. Bürgerinformation

Erarbeiten der förmlichen Satzung und deren Begründung

- Formulieren von Erhaltungszielen
- Interne Ämterbeteiligung

2. Bürgerinformation

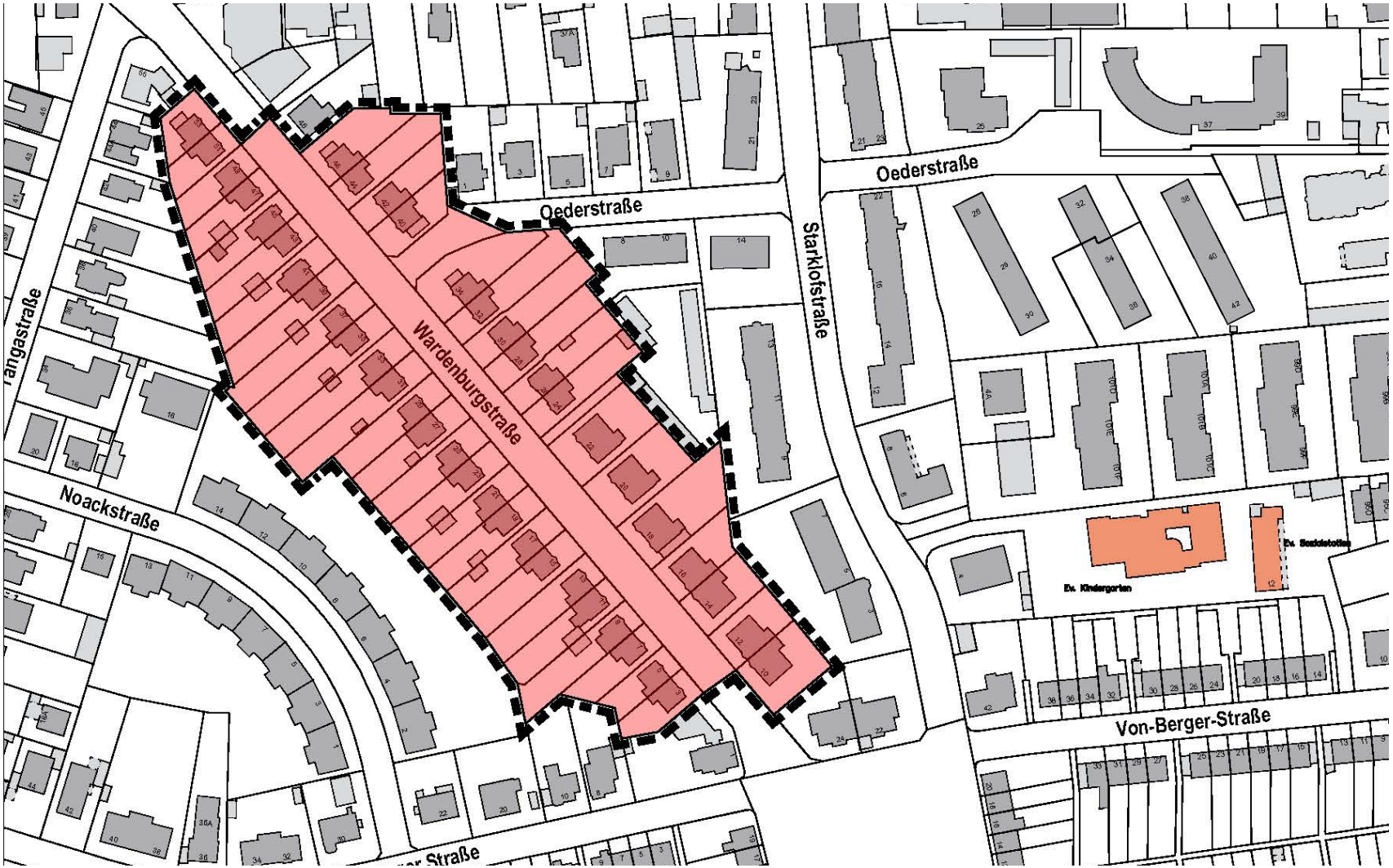
ggf. Überarbeitung der Erhaltungsziele

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt

Inkrafttreten der Satzung durch öffentliche Bekanntmachung

Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“

Für welchen Bereich soll die Erhaltungssatzung gelten?



Welche Merkmale sind städtebaulich relevant?

- Bebauungsstruktur des Gebietes
- Kubatur der Gebäude
- Dächer und Dachaufbauten
- Fassade hinsichtlich Gliederung, Fenster, Eingänge usw.
- Vorgärten

Diese Merkmale werden jeweils für Gebäude betrachtet, die aufgrund ihrer Entstehungszeit in einem besonderen städtebaulichen Zusammenhang stehen:

- **Bereich A (Doppelwohnhäuser von 1925/26 und 1929)** und
- **Bereich B (Zwei- und Mehrfamilienhäuser von1935/37)**.

Städtebauliche Struktur Bereiche A und B

Ziele städtebauliche Struktur Bereiche A und B:

- Erhalt der offenen Bauweise mit vorhandenen gleichmäßigen Abständen der Gebäude zueinander,
- Erhalt der vorhandenen Bauflucht der bestehenden Gebäude mit Versprung, so dass sich der Straßenraum zur Mitte hin weitet,
- Erhalt der Freiräume vor und zwischen den Gebäuden durch sich klar unterordnende Nebenanlagen ausschließlich im Bereich des hinteren Gartens (Ausnahme bei den ersten bzw. letzten Doppelhaushälften in der Reihe: Hier auch Nebengebäude an der äußeren Seite des Hauptgebäudes möglich),
- zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche sind ausschließlich im rückwärtigen Bereich zweigeschossige Anbauten möglich, die mindestens 80 cm gegenüber den seitlichen Außenwänden eingerückt sein müssen und unterhalb der bestehenden Traufe des Daches enden,
- darüber hinaus Freihalten der hinteren Grundstücksbereiche (Gärten) von weiteren Hauptgebäuden.

Gebäudegestalt Bereich A

Ziele Gebäudegestalt Bereich A:

- Sicherung der deutlich erkennbaren zwei Vollgeschosse,
- Erhalt der symmetrisch einheitlich gegliederten Fassade mit Unterteilung in obere und untere Hälften, so dass die Stockwerke nach außen hin sichtbar werden in unterschiedlichen Gestaltungsarten:
  - reiner Putzbau mit rotem Backstein-Sichtmauerwerk im Haustürbereich
  - reines rotes Backstein-Sichtmauerwerk
  - untere Hälfte Backstein-Sichtmauerwerk mit oberer Hälfte als Putzbau
  - Unterteilung durch Gesimse
- Beibehalten der ursprünglichen Fensterformate mit stehender Teilung und der durch Sprossen gegliederten Fensterflächen (genaue Form und Anzahl nicht definiert), außerdem weiße Rahmen ohne äußere feste Verschattungsmöglichkeit (zum Beispiel Läden),
- Erhalt der charakteristischen straßenseitigen Erker in den Erdgeschossen, deren Fenster in einem flachen Winkel zueinanderstehen,
- darüber hinaus keine straßenseitigen oder seitlichen Balkone,
- Beibehalten der ursprünglichen Lage der Hauseingänge, teilweise in Backstein gefasst mit kleinem Vorsprung über den Eingangsbereichen.

Gebäudegestalt Bereich B

Ziele Gebäudegestalt Bereich B:

Ziele weitestgehend wie im Bereich A mit folgenden Unterschieden:

- Erhalt der symmetrisch einheitlich gegliederten Fassade, sowohl vertikal als auch horizontal mit Gesimsen und Sockel,
- Erhalt der Fassade mit Unterteilung in obere und untere Hälften, sodass die Stockwerke nach außen hin sichtbar werden in zwei Gestaltungsarten:
- reiner Putzbau (Nr. 20 und 22)
- untere Hälfte rotes Backstein-Sichtmauerwerk mit oberer Hälfte als Putzbau (Nr. 18)
- Erhalt der charakteristischen vertikalen, mittig liegenden Fensterbänder über den Hauseingängen, bei den Zweifamilienwohnhäusern in Putz eingelassen und den Mehrfamilienwohnhäusern aus Backstein,
- Beibehalten der ursprünglichen Lage der Hauseingänge mit Vordach.

Dächer und Dachaufbauten Bereich A

Ziele Dächer und Dachaufbauten Bereich A:

- Erhalt des Walmdachs in rotem Ziegel in einheitlicher Neigung mit durchgehender Traufe und Traufgesims sowie Aufschiebling wo vorhanden,
- straßenseitig Erhalt der zentral paarig aneinander liegenden Gauben in ihrem ursprünglichen Format (keine Ergänzung durch weitere Gauben oder Vergrößerung), sich der Dachfläche klar unterordnende Dachflächenfenster in einheitlicher Größe und in Reihen angeordnet sind möglich,
- gartenseitig Möglichkeit von sich im Verhältnis zur Dachfläche unterordnenden Gauben zur zeitgemäßen Erweiterung der Wohnfläche; oberhalb und unterhalb der Gauben und Fenster müssen mehrere Reihen Dachziegel liegen und die Traufe muss durchgängig erhalten bleiben (andersartige Dachaufbauten wie z.B. Erker und Dacheinschnitte wie z.B. Loggien sind ausgeschlossen),

…

Ziele Dächer und Dachaufbauten Bereich A:

…

- zur energetischen Dachsanierung kann das Dach durch Dämmung in dem ausschließlich für die Dämmung erforderlichen Maß angehoben werden, dabei ist ein im Bestand vorhandener Aufschiebling wiederherzustellen,
- zur alternativen Energiegewinnung sind Solaranlagen auf den Dächern möglich. Diese müssen sich in ihrer Farbe der Dacheindeckung anpassen und sich hierdurch in die Dachfläche einfügen. Die Paneele sind so weit wie möglich in einheitlicher Größe und in Reihen anzuordnen. Eine Überformung der Dachfläche durch Aufständerung der Anlagen ist ausgeschlossen.

Dächer und Dachaufbauten Bereich B

Ziele Dächer und Dachaufbauten Bereich B

Ziele weitestgehend wie im Bereich A mit folgenden Unterschieden:

- Erhalt des Walmdachs in rotem Ziegel mit durchgehender Traufe in einheitlicher Neigung ohne Gauben oder sonstigen Aufbauten,
- straßenseitig Möglichkeit von sich unterordnenden Dachflächenfenstern von einheitlicher Größe und in einer Flucht gelegen.

Gärten und Einfriedungen Bereich A

Ziele Gärten und Einfriedungen Bereich A:

- Erhalt der erhöhten, unversiegelten, grün angelegten Vorgartenbereiche,
- Vorgärten sind weitgehend von technischen Einbauten freizuhalten, sofern sich für deren Errichtung auch die rückwärtigen Gärten eignen (z.B. Luftwärmepumpen),
- Erhalt der senkrecht zur Straße abgehende Wegeführung zu den Hauseingängen,
- Erhalt der Abgrenzung der Gärten zur Straße ausschließlich durch unmittelbar anschließendes Gefälle, das sich zu den Gebäuden hin ebnet, keine Einfriedung,
- aufgrund der Anforderungen an aktuelle Wohnbedürfnisse ist es möglich, den Zugang zu den historisch bedingt erhöhten Eingangsbereichen barrierefrei zu gestalten.

Gärten und Einfriedungen Bereich B

Ziele Gärten und Einfriedungen Bereich B

Ziele weitestgehend wie im Bereich A mit folgenden Unterschieden:

- Erhalt der unversiegelten, grün angelegten Vorgartenbereiche auf Straßenniveau,
- Erhalt des durch zwei Backsteinpfeiler markierten Zugangs, frontal zu den Hauseingängen führend,
- Erhalt der Einfriedung durch eine Hecke.

Berücksichtigung noch offener Fragen und Anmerkungen im Rahmen der Zielformulierung:

- *Wird ein Fenster, das nicht mehr der historischen Form entspricht, ersetzt, muss es dann in der historischen Form oder in der aktuellen Ausführung wiederhergestellt werden?*

  Es soll in der historischen Form wiederhergestellt werden. Die genauen Vorgaben sind unter den Zielen für die Gebäudegestalt formuliert.

- *Werden bei der Erneuerung von Fenstern Sprossen gefordert?*

  Ja. Die genauen Vorgaben sind unter den Zielen für die Gebäudegestalt formuliert.

- *Ist die Installation von Luftwärmepumpen im Außenbereich möglich?*

  Ja. Die genauen Vorgaben sind unter den Zielen für Gärten und Einfriedungen formuliert.

Berücksichtigung noch offener Fragen und Anmerkungen im Rahmen der Zielformulierung:

- *Können die ursprünglichen Treppenstufen im Vorgartenbereich durch eine Rampe ersetzt werden?*

  Ja. Die genauen Vorgaben sind unter den Zielen für Gärten und Einfriedungen formuliert.

- *Ursprünglich war eine alte Lindenallee geplant. Kann diese durch die Satzung gepflanzt werden?*

  Da die Erhaltungssatzung dazu keine Regelung treffen kann, wurde die Anregung an das zuständige Amt weitergegeben.

- *Die Verkehrssituation ist ein grundlegendes Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner vor dem Hintergrund der geplanten Fahrradstraße und der damit verbundenen geplanten Stellplätze im Straßenraum.*

  Da die Erhaltungssatzung dazu keine Regelung treffen kann, wurde die Thematik an die zuständigen Fachämter der Stadt Oldenburg weitergeleitet.

Erhaltungssatzung „Wardenburgstraße“

Erhaltungssatzung

für das Gebiet „Wardenburgstraße“

ENTWURF

Präambel

Aufgrund des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2016, und dem § 172 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I (BGBl. I) Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 19.07.2021 die folgende Erhaltungssatzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

§ 2
Erhaltungsziel

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll gemäß § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden.

§ 3
Genehmigungsvorbehalt

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen der Abbruch, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Absatz 1 Satz 1 und 2 BauGB.

(2) Die Genehmigung des Abbruchs darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

§ 4
Verfahren

Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist bei der Stadt Oldenburg zu stellen.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro belegt werden.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) in Kraft.

Oldenburg (Oldb),

Stadt Oldenburg (Oldb)
Der Oberbürgermeister

Jürgen Krogmann

Dieser Satzungstext wird durch die Begründung ergänzt, die die städtebaulichen Ziele für das Gebiet „Wardenburgstraße“ beinhaltet.

Wie geht es weiter?

- Präsentation und Protokoll der heutigen Veranstaltung werden online zur Verfügung gestellt
- Erhaltungssatzung und Begründung werden ausgearbeitet

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Oldenburg

- Bekanntmachung in der Presse
- Erarbeiten eines Informationsflyers für das Gebiet „Wardenburgstraße“
- Download der Satzung, der Begründung und des Flyers auf der Internetseite der Stadt Oldenburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!